

无锡市高新区鸿桥实验学校 2023-2024 年

物业管理服务采购需求

各投标单位所投内容必须满足以下要求，不得有负偏离。

一、物业管理服务采购内容概述

本项目位于无锡市新吴区三让路以北，学校建筑面积约 6.15 万平方米，2023 年秋季学期预计使用 4.3 万平方米。

1. 项目名称：无锡市高新区鸿桥实验学校 2023-2024 年度物业管理服务。

2. 服务期限：一年（2023 年 8 月 1 日-2024 年 7 月 31 日）。

3. 服务质量标准：满足采购人要求，通过采购人的考核和验收。

4. 服务地点：无锡市高新区鸿桥实验学校。

5. 物业管理的范围：无锡市高新区鸿桥实验学校环境卫生服务、传达秩序维护、消防维保等服务。

二、最低人员配置要求

1. 报价人必须给本项目配备项目经理 1 名，在学校的工作时间段内，该项目负责人必须常驻学校现场，全面负责项目管理工作。

2. 报价人需要为本项目配备至少 8 名保洁人员、10 名安保人员。服务人员白班必须常驻本项目现场，为本项目专职工作人员。

所配备人员要具备相应工作资质，曾经从事过相关服务工作经历的人员不得低于 50%。所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录证明，身体健康。能够胜任本职工作，对不能胜任的服务人员，校方有权要求更换。

三、服务具体内容与要求

（一）环境卫生管理

1. 服务内容：

(1) 负责校内教学楼、综合楼等楼内通道、楼梯、走廊、会议室、教学区域、办公区域洗手间的清扫与保洁。

(2) 负责校内道路、绿地、球场、运动场、停车场、废物箱的清扫与保洁。

(3) 完成学校安排的其他有关保洁服务的临时性工作。

(4) 学校的所有玻璃暑假清洗一次。

(5) 学校教室暑假全面保洁一次（含电风扇、空调滤网清洗等）。

2. 服务要求：

(1) 制定完善的保洁服务管理制度、岗位职责、工作检查制度等，并有相应表式及台账记录。

(2) 墙面、门窗、护栏、楼梯扶手等无积尘、污垢、涂鸦；天花板、走廊、室内四周无蛛网；地面干净，无痰迹、积水、烟头、杂物。

(3) 大楼内卫生间循环保洁做好通风换气、冲洗洁具、清洁台盆、镜子、清洁地面、清倒便纸篓及垃圾桶、更换垃圾袋等工作。要求做到卫生间内无明显异味，地面无烟头、纸屑、污渍、积水，墙面无蜘蛛网和积灰，洁具整洁无黄渍、无堵塞。

(4) 停车场地面每日清扫，车棚架、指示牌、指示灯、车位档等公共设施每周擦拭。要求：地面无垃圾、无积水、无明显油迹；标识、指示牌等公共设施目视无明显灰尘。

(5) 室外道路、草坪、绿地、空地等无乱石、无各种抛弃物，自然落下树叶每日及时清扫。

(6) 室内外灯具、宣传牌、标志牌、垃圾桶、收集房等洁净、无积尘。

(7) 清洁工具放置到指定位置、安全有序、垃圾当日清理、无蚊蝇、无积水、无印迹、污渍。

(8) 垃圾桶表面每日清洁，内部每周冲洗，无明显污迹；垃圾桶周围地面无散落垃圾、无蚊蝇、无污水、无明显污渍。室内垃圾桶要实行分类垃圾袋装化，垃圾袋装满后要及时更换，做到垃圾日产日清。

(9) 对于学校暂不使用楼栋场馆，基本卫生保洁每周进行一次、消防维保每日例行检查、安全巡查每日进行一次。

(10) 做好学校延时放学相关的保洁工作。

(11) 做好大型活动、重要接待任务的保洁工作。若有临时性、突击性的任务，服从校方安排。

(二) 传达秩序管理及巡查

1. 服务内容：

(1) 熟悉周边的环境，能处理和应对公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急处置方法；

(2) 来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件收发、快递及包裹传送等，确保收、发准确、及时传送到位不遗失，并按规范记录接收信息；

(3) 门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；

(4) 负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；

(5) 负责防盗、防火管理；

(6) 积极主动的配合、服从对口管理部门的临时应急调度；

(7) 学校交办的与安全（保安）服务有关的其他事项；

(8) 协助学校完成其他事项。

2. 服务要求：

(1) 保安人员、消控人员值班时须挂牌持证上岗；

(2) 上岗时必须穿戴统一，整齐整洁，校门口立岗值班时戴头盔，着武装带，佩带警棍，队员每周集中训练不少于1次（包括纪律、业务、站姿等培训）；

(3) 学校工作日立岗时间保安员必须在室外进行人员、车辆进出管理工作。如遇特殊情况，可根据校方的安排进行微调；

(4) 学生中途离校必须由班主任送到大门口，并由家长签字确认方可放行，门卫室管理好中途离校人员登记簿，凡没有出门证的教师或没有教师带领的学生，保安人员一律不得放出校门；

(5) 来访人员进校门必须登记，保安人员要核实身份证或驾驶证等是否有效，电话联系校方确认，填来访人员登记表后方可进入校园（提醒来访人员戴好口罩、禁烟）；有大型活动另行通知；

(6) 外来车辆原则上不进校内（除学校允许外），其它车辆进入必须经领导同意后进入，并提醒车辆正确停放位置，保安人员要做好登记询问等相关工作；

(7) 凡遇学校重大活动，保安人员必须无条件服从学校统一指挥，参与学校的管理工作；

(8) 夜间值班或负责巡逻的保安人员必须按学校规定时间进行值班查岗，做好巡更打更工作和记录；

(9) 保安人员负责每晚检查并关好行政楼、教学楼、专用室等的门窗，根据学校安排做好放学后各班工作；

(10) 每天做好门卫室及周边卫生工作，当班保安及时规整好门卫室内物品，确保整齐有序；

(11) 值勤保安接受邮件等要签名登记，放专用快递间，每天做好消毒及记录；

(12) 当班保安在岗时严格学校物资出校园管理，运出校园的物资须有学校总务或相关部门的告知，门卫方可放行；

(13) 保安队长必须以身作则，全面负责保安队员的督查、培训、保安室清卫及队员的休假工作。队员休假必须书面形式向学校汇报（休假人员姓名、休假时间等）；

(14) 值勤保安人员严禁私拿门卫室内寄存物品（告之寄存者寄存不过夜），家长放置物品提醒登记清晰，学生拿走物品提醒确认；

(15) 保安员对师生、家长遇到的安全问题，要求须及时快速响应，确保人身安全；

(16) 保安队长组织好门卫值勤各类台账登记、汇总。

（三）消防设施设备运行维护

1. 服务内容：

(1) 对学校现有消防等相关设施设备的维修保养等；

(2) 物业维修人员自接到甲方维修通知 6 小时内组织人员和设备到达现场，维修完毕按校方要求完成维修单；

2. 校区管理标准：

(1) 在委托管理期间，由学校监督管理消防设施设备运行维护的日常管理工作。

(2) 物业维修人员进入学校施工，须严格遵守校方各项规定。

3. 物业人员规定：

安排常住项目所在地就近的维修人员开展业务，遵守安全责任书和安全交底书。

（四）其他物业管理服务工作

1. 勤巡查，发现安全隐患，水电浪费等情况及时处理报告，履行本职工作范围内节水、节电责任。做好防盗防火等岗位安全责任，做好相关管理台帐。

2. 勤杂工作安排：学校各类考试、相关教学活动、寒暑假课桌椅调整清理、临时性重大活动等的后勤服务保障；协助学校资产清理、校内零星搬运、水电维修报修等。

3. 在总务处领导与协调下，配合学校重大活动，做好零星杂务工作，配合完成学校安排的其他临时性工作。

四、安全管理责任界定

1. 物业管理服务的各项工作要做到以人为本，安全施工，文明作业。

2. 服务施工等工作做场所必要时设置安全警示语或警示标志，保证施工人员和过往行人的安全。

3. 建立岗位安全责任制度，服务期间涉及到本项目的安全责任由报价人承担，本项目的项目负责人为第一安全责任人。

五、物业服务考核

学校物业管理执行《中华人民共和国政府采购法》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等法律法规，中标单位要严格履行投标书的承诺和物业管理合同的约定，采购人每月对报价人提供的物业管理服务内容进行考核，包括人员工作情况、服务评价等相关考核内容。具体考核标准，在签订服务合同时予以明确。

如发现管理达不到约定要求，中标单位管理服务水平下降、投诉多等现象，或物业管理单位管理中发生重大管理失误的，采购方有权要求限期整改、罚款，依照法律程序解除合同，并追究中标方的违约责任。

六、其它有关要求

1. 中标单位应根据国家、省、市有关法律、法规、政策及与采购人签订物业管理合同，对本项目统一管理，综合服务、自主经营、自负盈亏。

2. 关于投标报价的界定：

投标报价除应包括物业管理服务人员的工资（员工工资不得低于规定的无锡市最低工资标准，所有国家政策规定年龄范围内的工作人员必须交纳养老、医疗、失业、生育、工伤等在内的社会保险）、社保福利费、物业公用设施日常维护保养费、物业管理区域清洁费、办公费、固定资产折旧费、法定税费、物业各类设施设备及公众责任保险费和合理利润外，还应包括检测、管理、劳务、服装、培训、保修、通讯、风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业管理工作所涉及的一切相关费用。

投标人报价时应充分考虑服务期内所有可能影响到报价的因素（包括人员最低工资及社保基数的政策性调整等），一旦中标，总价将包定，即为合同价，不予调整。如发生漏、缺、少项，都将被认为是投标人的报价让利行为，损失自负。投标文件上应列出报价单明细及人员安排。

3. 中标单位应按照相关规定，与所有聘用人员依法签订劳动合同或劳务协议。报价方人员在校方服务期限内的一切伤害责任，均由报价人负责。

4. 投标人必须在满足招标文件要求的基础上进行报价，如有服务偏离请于服务偏离表中说明。

5. 中标方不得将项目转包或分包。一发现有项目转包或分包情况，采购人有权依

照法律程序解除合同，并追究中标方的违约责任。

6. 报价人须在成交后一个星期内与采购人签订合同。

7. 中标方在约定日期进场开工后，需要组织人员，按照学校要求，对学校各类场馆进行开荒保洁，协助校方做好正式开办的相关准备工作。